Die Entwicklung der Breslauer Bauordnungen und ihre Bedeutung für die heutige Wohnungsfrage.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der Würde eines doctor rerum politicarum bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Fritz Ittmann,
cand. rer. pol.

Meinen Eltern in Dankbarkeit gewidmet.

Breslau 1921.
Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau.
Berichterstatter: Professor Dr. Mitscherlich.

A. Einleitung.

Die geschichtliche Entwicklung der Bauordnungen in Deutschland reicht bis in die Zeit des frühen Mittelalters zurück. Während diese im Anfang nur als Maßnahmen für den Feuerschutz anzusehen sind, entwickeln sie sich im Laufe der Zeit zu eigentlichen Bauordnungen, deren Aufgabe neben anderem die Festigkeit der Gebäude, ihre Feuersicherheit und gesunde Bauart sind.

Die Aufgabe dieser Arbeit ist es, den Entwicklungsgang der Breslauer Bauordnungen zu verfolgen, und festzustellen, welche Bedeutung sie für die heutige Breslauer Wohnungsfrage gehabt haben.

B. Ausführung.

I. Die Entwicklung der Breslauer Bauordnungen.

In Breslau haben bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts solche Verordnungen für den Feuerschutz bestanden. Von einer eigentlichen Bauordnung kann man dann vom Jahre 1574 reden, in welchem zum ersten Male der Rat der Stadt genauere Vorschriften über die Errichtung von Häusern bekannt gegeben hat. Im Laufe der Zeit wurden diese infolge der Ausdehnung der Stadt und der Fortschritte der Technik teils abgeändert, teils erneuert. Von sämtlichen Bauordnungen, welche bis zum Jahre 1900 in Breslau erlassen worden sind, ist wohl die des Jahres 1892 für die heutige Wohnungsfrage die wichtigste.

II. Die Bedeutung der Baupolizeiordnung von 1908 für die Wohnungsfrage.

Bis zu Beginn des Weltkrieges kannte man in Breslau keine Wohnungsnot vom heutigen Umfange. Diese setzte vielmehr erst bei Ausbruch der Revolution ein. Neben dem Zuwachs der Bevölkerung und der Zunahme der Ehen liegt die Hauptschuld an unserer Wohnungsknappheit in unserer Bauordnung.

Unter anderen haben vorwiegend zwei Momente den Mangel an Wohnungen in Breslau verursacht: die zulässige Zahl der Wohngeschosse und die erforderliche Größe der Freifläche. Hätte nämlich die Bauordnung an Stelle der 3 geschossigen Wohnhäuser gerade in den gesündesten Wohnvierteln das vierte Stockwerk zugelassen, so wären heute mindestens 6—7000 Wohnungen mehr zur Verfügung gewesen. Dazu kommt, daß besonders in diesen Gegenden, in denen der Grund und Boden sehr teuer war, eine genügende Ausnutzung desselben verboten war, und so die wenigen Bewohner eines solchen Hauses die Kosten, Zinsen und dergl. durch hohe Mieten aufbringen mußten.

Unbestreitbar sind auch die Flucht vom Lande nach der Stadt und die erhöhten Baukosten für die gegenwärtigen Wohnungszustände verantwortlich zu machen; da diese jedoch relativ mit der Höhe der Gebäude abnehmen, so hätten auch sie durch zweckmäßigere Bauvorschriften vermindert werden können. Beachtenswert erscheint, daß von seiten der Regierung durch Notverordnungen diese Bestimmungen teilweise aufgehoben worden sind.

III. Wohnungsmängel und Reformvorschläge.

Wie in den meisten Städten, so liegt auch in Breslau der rings um die Stadt bebaute Boden meistens in den Händen kapitalkräftiger Großspekulanten oder Spekulationsgesellschaften, welche in der Lage sind, auf die Bauvorschriften für das ihnen gehörende Gelände einzuwirken. In dem gegenseitigen Hochtreiben der Boden- und Mietwerte liegen nun mit die Hauptwurzeln der jetzigen Mißstände des Wohnungswesens und der daraus entstehenden Schäden. Diese volkswirtschaftlich schädliche Wertspekulation kann in Zukunft dadurch eingeschränkt werden,

daß die Stadt selbst noch in größerem Umfange als bisher Grundstücke erwirbt und unter bestimmten Bedingungen weitergibt. Nur dadurch wird sich eine Verbilligung der Wohnungsmieten ermöglichen lassen.

Da diese Bodenspekulation nur das Interesse hat, auf dem gegebenen Boden möglichst viel Bewohner unterzubringen, wobei sanitäre und soziale Bestrebungen zurückgedrängt werden, so müssen strenge Bauvorschriften vorhanden sein, während beim Kleinhaus, wo die Bauausführung im allgemeinen solider ist, mannigfaltige Erleichterungen geschaffen werden können.

Die überwiegende Mehrzahl der Breslauer Bevölkerung verbringt ihr Leben in Kleinwohnungen oder kleinen Mittelwohnungen, und zweifellos wird dieser Prozentsatz im Laufe der nächsten Jahre sich bedeutend vergrößern. Daher muß eine zukünftige Bauordnung auf diese Bauformen zugeschnitten sein. Als geeignete Form erscheint der Reihenhausbau mit nicht zu großen Wohnräumen. Die baldige Ausführung wird zurzeit an der finanziellen Notlage Breslaus scheitern. Außerdem sind mehr noch als bisher Geschäfts- und Wohnviertel voneinander zu trennen.